

合同编号: 2025SZMCVK 借字 004 号

【万科企业股份有限公司】

作为借款人

及

深圳市地铁集团有限公司

作为出借人

不超过人民币【42】亿元(RMB【4,200,000,000】)

借款合同

2025 年 2 月【2】日签订

出借人: 深圳市地铁集团有限公司

法定代表人: 辛杰 联系人: 赖哲 手机号码: 15986775756

住所(地址): 深圳市福田区莲花街道福中一路1016号地铁大厦 邮编: 518000

电话: 0755-23992945 传真: / 电子邮件: /

借款人: 万科企业股份有限公司

法定代表人: 郁亮 联系人: 唐代远 手机号码: 13811269786

住所(地址): 深圳市盐田区大梅沙环梅路33号 邮编: 518000

电话: 0755-22198759 传真: / 电子邮件: /

借款人、出借人经平等协商,就出借人向借款人发放贷款事宜达成一致,特订立本合同。

第一条 借款用途

本合同项下借款用于下列用途,未经出借人书面同意,借款人不得将借款挪作他用,出借人有权监督款项的使用。

借款用途: 【用于偿还借款人在公开市场发行的债券于2025年第一季度到期的本金与利息】

第二条 借款金额和期限

2.1 本合同项下借款币种为人民币,金额为不超过4,200,000,000(大写:肆拾贰亿)元(大小写不一致时,以大写为准)。

2.2 本合同的借款期限为36个月,自实际提款日起算(分次提款的,自首次提款日起算)。在借款期限内,出借人可根据借款人实际用款需求分期发放借款。

2.3 对于每笔提款而言,提款日为借款资金实际划入放款账户之日,到期日为借据上记载的还款日(分期还款的,到期日按本合同或借贷双方另行约定的还款计划执行),且任何一笔提款的还款日不得超过本合同的借款期限。

第三条 利率、利息和费用

3.1 借款利率按以下方式确定:

每笔借款利率以定价基准加浮动点数确定,其中定价基准为每笔借款提款日(首个利率确定日)前一工作日全国银行间同业拆借中心公布的1年期贷款市场报价利率(LPR),浮动点数为减76个基点(一个基点为0.01%,下同)。借款期限内加点利差保持不变。采用分笔提款的,每笔提款利率分别计算。如利率确定日前一工作日全国银行间同业拆借中心未公

布相应期限的贷款市场报价利率，则以全国银行间同业拆借中心再上一工作日公布的贷款市场报价利率为准，以此类推。首个利率确定日后，不论届时是否已提款，借款利率应按下列方式调整：

以 3 个月为一期，一期一调整，分段计息。第二期及以后各期的利率确定日为首个利率确定日满一期后的对应日，出借人在该日按前一工作日全国银行间同业拆借中心公布的前述期限的贷款市场报价利率和浮动点数对借款利率进行调整。如遇调整当月不存在与首个利率确定日对应的日期，则以该月最后一日为对应日。

3.2 本合同项下借款自实际提款日起按日计息，按季结息，结息日为每季度末月的 20 日。第一个利息期是从借款人实际提款之日起至第一个结息日止；最后一个利息期是从上一个利息期结束之次日起至最终还款日；其余利息期是从上一个利息期结束之次日起至下一个结息日。借款到期，剩余未结利息随本金一起结清。

每个计息日的日利率=年利率/360。

借款利息=借款本金×日利率×实际使用天数。

出借人将书面指定某个或数个账户作为收取借款人还款的收款账户，具体账户信息由出借人另行书面通知借款人，借款人在结息日前 2 个工作日向指定账户汇款即视为借款人履行了等额的还款和付息义务。

3.3 挪用借款罚息利率在原借款利率基础上加收 100 % 确定。

3.4 如遇中国人民银行调整贷款利率确定办法或银行调整贷款优惠利率，则本合同下贷款利率相应调整，出借人将及时通知借款人。

3.5 本合同中的借款利率均为采用单利方法计算的年化利率。

3.6 借款人同意根据出借人的要求，配合出借人定期或不定期核对本合同项下利息计付情况，按照借款人支付的计息与出借人同等条件下可获得的银行贷款优惠利率所计算的利息一致的方式，进行多退少补。

第四条 提款

4.1 借款人提取借款必须满足下列前提条件，否则出借人没有义务向借款人发放任何款项，出借人同意先行放款的除外：

- (1) 借款人已按出借人要求提供相应担保且已经办理完毕相关担保手续；
- (2) 未发生本合同项下或借款人与出借人签署的其他合同项下的违约情形；
- (3) 所提供的借款用途证明材料与约定用途相符；
- (4) 提交出借人要求的其他资料。

4.2 借款人申请提款须提前向出借人提交提款申请书。提款申请一经提交，未经出借人书面同意不得撤销。

4.3 出借人审核同意借款人提款的，出借人将借款划入指定的借款人账户，即视为出借人已经按照本合同约定向借款人发放了借款。

4.4 借款人应根据实际用款需求，自本合同生效之日起至 2025 年 3 月 14 日之前一次或多次提清借款。

4.5 借款人未按照约定提款的，出借人有权部分或全部取消借款人未提取的借款。

第五条 还款

5.1 借款人按照下列还款计划分期偿还本合同项下借款：

计划还款时间	计划还款金额
2025/6/21 前两个工作日	提款金额的 0.5%
2025/12/21 前两个工作日	提款金额的 0.5%
2026/6/21 前两个工作日	提款金额的 0.5%
2026/12/21 前两个工作日	提款金额的 0.5%
2027/6/21 前两个工作日	提款金额的 0.5%
2027/12/21 前两个工作日	提款金额的 0.5%
到期日	提款金额的 97%

5.2 借款人应按本合同约定按时足额偿还借款本金、利息和其他应付款项。

5.3 经双方协商一致，本协议项下借款可提前还款。借款人应于提前还款日同时付清至提前还款日止，依据本合同约定到期应付的借款本金、利息和其他款项。

5.4 因借款人提前还款导致实际借款期限缩短的，相应利率档次不作调整，仍执行原借款利率。

5.5 借款人如要求本合同项下借款展期，应于借款期限届满前二十个工作日向出借人提出书面申请，经出借人审查同意，签订展期协议。出借人不同意展期的，借款人仍应按本合同的约定履行还款义务。

第六条 担保

6.1 本合同项下对应的担保合同包括：《担保合同》（编号：2025SZMCVK 担字 003 号）担保人分别为：上海万科投资管理有限公司、深圳市万科发展有限公司、万科公寓管理有限公司。

6.2 本合同项下借款人所欠出借人的一切债务由上海万科投资管理有限公司、深圳市万科发展有限公司、万科公寓管理有限公司提供保证担保，保证人应按出借人要求另行出具或签署担保文本。

6.3 担保人未按规定签署担保文本，出借人有权拒绝向借款人发放借款。

6.4 若本合同项下担保合同发生变更，出借人有权要求借款人提供新的抵质押物或其他

担保方式予以补足，并另行签署担保合同。

第七条 陈述和保证

借款人向出借人做出以下陈述和保证，该陈述和保证在本合同有效期内始终有效：

7.1 依法具备借款人主体资格，具有签订和履行本合同的资格和能力。

7.2 本合同生效时已获得所有必需的授权或批准，签订和履行本合同不违反本公司章程和相关法律法规的规定，与应承担的其他合同项下的义务均无抵触。

7.3 依法合规经营，信用状况良好，无恶意拖欠出借人本息行为。

7.4 有健全的组织机构和财务管理制度，在最近一年内的生产经营过程中未发生重大违法违规违纪行为。

7.5 提供给出借人的所有文件和资料都是真实、准确、完整和有效的，不存在虚假记载、重大遗漏或误导性陈述。

7.6 提供给出借人的财务会计报告乃依据中国会计准则编制，真实、公正、完整地反映了借款人的经营状况和负债情况。

7.7 未向出借人隐瞒其所涉及的诉讼、仲裁或索赔事件：没有正在进行的可能影响借款人签署或履行本合同及偿付本合同项下债务的诉讼、仲裁、其他行政程序或索赔事件。

7.8 未向出借人隐瞒任何已发生或正在发生的、有可能影响其财务状况和偿债能力的事项。

第八条 借款人承诺

8.1 按照本合同约定的期限和用途提取和使用借款，所借款项不用于股东分红、发放奖金、缴纳罚款，不用于金融资产、固定资产（借款金额五十万元人民币以下的除外）和股权投资，不用于虚增财政收入、新增地方政府隐性债务，不违规流入房地产市场。不得以任何形式流入证券市场、期货市场以及其他国家相关法律法规或监管规定禁止或限制生产、经营的领域和用途。

8.2 按照本合同的约定清偿借款本金、利息和其他应付款项。

8.3 接受并积极配合出借人以账户分析、凭证检查、现场调查等方式对包括用途在内的借款资金使用情况的检查和监督，按照出借人要求定期汇总报告借款资金使用情况；按照出借人要求提供资产负债表、损益表等财务会计资料和反映借款人偿债能力的其他资料，积极协助并配合出借人对其生产经营和财务情况的调查、了解和监督。

8.4 进行合并、分立、减资、股权变动、股权质押、重大资产和债权转让、对外提供担保、重大对外投资、实质性增加债务融资以及其他可能对出借人权益造成不利影响的行动时，及时通知出借人。

8.5 发生下列情形之一，及时通知出借人：

- (1) 公司章程、经营范围、注册资本、法定代表人变更；
- (2) 歇业、解散、清算、停业整顿、被吊销营业执照、被撤销或申请（被申请）破产；
- (3) 涉及或可能涉及重大纠纷、诉讼、仲裁，或财产或担保物被依法查封、扣押或监管；或在担保物上设置新的重大负债；
- (4) 股东、董事和现任高级管理人员涉嫌重大案件或经济纠纷；
- (5) 借款人在其他合同项下发生重大违约事件，影响借款人还款能力的；
- (6) 借款人出现经营困难和财务状况发生恶化等情形；
- (7) 其他影响其偿债能力的重大不利事项。

8.6 及时、全面、准确地向出借人披露关联方关系及关联交易。

8.7 对出借人寄出或以其他方式送达的各类通知及时签收。

8.8 不以降低偿债能力的方式处置自有资产（此处所称的“处置”方式包括但不限于转让资产、在资产上设置担保、以资产设定信托、实施资产证券化等）；向第三方提供担保不损害出借人的权益。

8.9 完整、真实、准确地定期向出借人报送对外担保情况。

8.10 本合同项下债务的清偿顺序与借款人对其他债权人的同类债务至少处于平等地位。

8.11 加强环境、社会和治理风险管理，并就此接受出借人的监督检查。

第九条 违约

9.1 发生下列情形之一的，构成借款人违约：

(1) 借款人未按照约定偿还本合同项下借款本息及其他应付款项，或未履行本合同项下任何其他重要义务，或违背在本合同项下的重要陈述、保证或承诺，经出借人书面催告后，仍未偿还或纠正的；

(2) 借款人发生 6.4 所述情形应另行提供出借人认可的其他担保但未能提供的；

(3) 借款人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者不履行或违反在其他协议项下的义务，导致其在本合同项下的还款义务无法履行的；

(4) 借款人出现运营资金缺口时，无论借款期限是否届满；

(5) 借款人涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁，或资产被查封、扣押或被强制执行，或被司法机关或行政机关依法立案查处或依法采取处罚措施，或因违反国家有关规定或政策被媒体曝光，导致其在本合同项下的还款义务无法履行的；

(6) 借款人利用与关联方之间的虚假合同，利用无实际交易背景的交易套取出借人资金或授信，或通过关联交易有意逃废出借人债权的；

(7) 借款人已经或可能停业、歇业、解散、清算、停业整顿、被吊销营业执照、被撤

销或申请（被申请）破产、财务状况恶化；

（8） 借款人因违反食品安全、安全生产、环境保护及其他环境、社会和治理风险管理相关法律法规、监管规定或行业标准而造成责任事故、重大环境、社会和治理风险事件，导致其在本合同项下的还款义务无法履行的；

（9） 借款人发生危及、损害或可能危及、损害出借人权益的其他事件。

9.2 借款人违约，出借人有权采取下列一项或多项措施：

（1） 要求借款人限期纠正违约行为；

（2） 调整贷款的支付方式；

（3） 如借款人未按约定偿还本金和利息，且又未就展期事宜与出借人达成协议的，出借人有权对逾期未还款部分从自逾期之日起按每日万分之三的比例计收违约金，直至本息清偿完毕为止；

（4） 停止依据本合同向借款人发放借款，部分或全部取消借款人本合同下未提取借款；

（5） 宣布本合同项下未偿还的贷款本息和相关费用到期，提前收回未偿还款项。

9.3 借款人未按本合同约定用途使用借款的，出借人有权自借款被挪用之日起，对挪用部分按本合同约定的挪用借款罚息利率计收罚息，借款被挪用期间未按时支付的利息（含罚息、复利），按挪用借款罚息利率计收复利。罚息/复利的结息规则适用本合同所约定的利息的结息规则。

9.4 借款人逾期还款的，借款人须承担出借人为实现债权而发生的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费等）。

第十条 法律适用和争议解决

10.1 本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

10.2 在合同履行期间，因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议、纠纷，双方可协商解决。协商不成的，任何一方均可在出借人所在地法院通过诉讼方式解决。

第十一条 通知及诉讼/仲裁文书送达地址确认

11.1 本合同项下借贷双方的所有通知应以书面形式发出。除另有约定外，双方指定本合同载明的住所地为通讯及联系地址。任何一方通讯地址或其他联系方式发生变更的，应以书面形式及时通知对方。

11.2 本合同任何一方拒绝签收或发生其他无法送达的情形，通知方可采取公证方式进行送达。

11.3 借款人确认本合同正文首页记载的地址作为借款人接收各类通知、函件、人民法院

或仲裁机构的法律文书（包括但不限于传票、开庭通知、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书等）的有效送达地址。

11.4 上述送达约定适用于仲裁程序和诉讼程序中一审、二审、再审和执行各个阶段。对于上述送达地址，法院和仲裁机构进行送达法律文书时可直接邮寄送达。

11.5 借款人保证上述送达地址等信息准确、有效，如上述送达地址等信息变更，应及时书面通知出借人，否则，按照本合同载明的地址进行的送达仍然有效，借款人自行承担由此产生的法律后果。

11.6 如因借款人送达地址等信息不准确、地址变更未及时书面通知出借人、无人签收、借款人或指定的代收人拒绝签收等原因导致法律文书未能被借款人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日（不同地址邮件退回之日不同的，以晚者为准）；直接送达以送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

11.7 纠纷进入诉讼程序后，如借款人直接向法院提交送达地址确认书，该确认书与本合同载明的送达地址不一致的，则以向法院或仲裁机构提交确认的送达地址为准，但在此之前出借人按照本合同载明地址进行的送达仍然有效。

第十二条 生效、变更和解除

12.1 本合同自双方加盖公章或合同专用章之日起成立，在同时满足以下条件时生效，并至借款人在本合同项下的义务全部履行完毕之日终止：

- （1）借款人及出借人承诺签订本合同时均已获得所有必需的授权或批准；
- （2）本合同对应的担保合同《担保合同》（编号：_____）已签署并生效。

12.2 对本合同的任何变更应由各方协商一致并以书面形式作出。变更条款或协议构成本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。除变更部分外，本合同其余部分依然有效，变更部分生效前原条款仍然有效。

12.3 出借人有权根据自己的便利以书面通知的方式宣布本合同项下未偿还的贷款本息和相关费用到期，提前收回未偿还款项暨提前解除本合同。本合同项下其他条款或出借人与借款人签署的其他协议与本条款冲突的，均应当适用本条款并以本条款约定为准。

12.4 本合同的变更和解除，不影响缔约各方要求赔偿损失的权利。本合同的解除，不影响有关争议解决条款及保密条款的效力。

第十三条 其他

13.1 未经出借人书面同意，借款人不得转让其在本合同项下的任何权利和义务。

13.2 本合同生效后，出借人将本协议项下债权全部或部分转让给第三方，无需征得借款人同意，但未经书面通知借款人，该转让对借款人不发生效力。

13.3 出借人未行使或部分行使或迟延履行使本合同项下的任何权利，不构成对该权利或其他权利的放弃或变更，也不影响其进一步行使该权利或其他权利。

13.4 本合同任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个合同的效力。

13.5 本合同所述之环境、社会和治理风险指借款人因公司治理缺陷和管理不到位而在建设、生产、经营活动中可能给环境、社会带来的危害及引发的风险，包括与耗能、污染、土地、健康、安全、移民安置、生态保护、气候变化等有关的环境与社会问题。

13.6 在本合同有效期内，如果任何法律法规、国家政策或监管规定的颁布或修改，导致出借人无法继续履行本合同或本合同部分条款的，出借人有权取消尚未发放的借款，并根据相关规定采取出借人认为必要的其他措施。

13.7 在本合同中，（1）凡提及本合同应包括对本合同的修改或补充；（2）条款标题仅用于参考，不构成对本合同的任何解释，对标题项下内容及其范围也不构成任何限制。

13.8 本合同一式 陆 份，借款人、出借人各执 叁 份，每份具有同等法律效力。

13.9 下列附件及经双方共同确认的其他附件构成本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力：

附件 1：提款申请书（格式）

双方确认：借贷双方已对本合同的所有条款进行了充分协商。出借人已提请借款人特别注意有关双方权利义务的全部条款，对其作全面准确的理解，并已应借款人要求对相关条款作出解释和说明。借款人已认真阅读并充分理解所有合同条款，借贷双方对本合同各条款的理解完全一致，对合同内容无异议。

（以下无正文）

(本页为合同签署页，无正文)

出借人（盖章）：深圳市地铁集团有限公司

日期：2025 年 2 月 21 日



(本页为合同签署页，无正文)

借款人（盖章）：万科企业股份有限公司

日期：2025年2月21日



本人作为借款人的法定代表人/授权代表，兹此确认借款人按本合同约定向出借人借款且在本合同上的用印真实有效，并已履行完毕借款所需的各项程序。

借款人法定代表人/授权代表（签字或签章）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "JQP", written over a horizontal line.